



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1879011 - SP(2014/0305699-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MARIA DAS GRACAS WAISBICH**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO DE CARVALHO - SP090460**
: **AGNALDO LUIS FERNANDES E OUTRO(S) - SP112438**
RECORRIDO : **EDISON ANTONIO GUIDI**
RECORRIDO : **EDILMA DIAS DE SOUZA GUIDI**
ADVOGADA : **EDA MARIA BRAGA DE MELO - SP107405**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. REPAROS EM MURO DIVISÓRIO. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DÍVIDA DE NATUREZA PROPTER REM. ENQUADRAMENTO NA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90. INTERPRETAÇÃO DO CONCEITO DE "CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL". POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO QUE ADERE À COISA E DECORRE DA PRÓPRIA TITULARIDADE DO BEM. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. A obrigação de arcar com os custos de reparação e conservação de muro divisório, imposta judicialmente em ação de obrigação de fazer fundada no direito de vizinhança, ostenta natureza propter rem, porquanto vinculada diretamente ao direito de propriedade do imóvel. Dívidas dessa natureza, que decorrem da própria existência e fruição do bem em relação à coletividade ou vizinhança, inserem-se na hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família, prevista na parte final do inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90.

2. Interpretação que não representa um alargamento indevido do rol taxativo de exceções, mas o correto enquadramento de uma obrigação intrinsecamente ligada ao imóvel na hipótese legal, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que já reconheceu a natureza de obrigação propter rem a outros débitos não tributários ou condominiais para fins de afastar a proteção legal.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1879011 - SP(2014/0305699-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MARIA DAS GRACAS WAISBICH**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO DE CARVALHO - SP090460**
: **AGNALDO LUIS FERNANDES E OUTRO(S) - SP112438**
RECORRIDO : **EDISON ANTONIO GUIDI**
RECORRIDO : **EDILMA DIAS DE SOUZA GUIDI**
ADVOGADA : **EDA MARIA BRAGA DE MELO - SP107405**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. REPAROS EM MURO DIVISÓRIO. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DÍVIDA DE NATUREZA PROPTER REM. ENQUADRAMENTO NA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90. INTERPRETAÇÃO DO CONCEITO DE "CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL". POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO QUE ADERE À COISA E DECORRE DA PRÓPRIA TITULARIDADE DO BEM. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. A obrigação de arcar com os custos de reparação e conservação de muro divisório, imposta judicialmente em ação de obrigação de fazer fundada no direito de vizinhança, ostenta natureza propter rem, porquanto vinculada diretamente ao direito de propriedade do imóvel. Dívidas dessa natureza, que decorrem da própria existência e fruição do bem em relação à coletividade ou vizinhança, inserem-se na hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família, prevista na parte final do inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90.

2. Interpretação que não representa um alargamento indevido do rol taxativo de exceções, mas o correto enquadramento de uma obrigação intrinsecamente ligada ao imóvel na hipótese legal, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que já reconheceu a natureza de obrigação propter rem a outros débitos não tributários ou condominiais para fins de afastar a proteção legal.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA DAS GRAÇAS WAISBICH, com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 146):

DIREITO DE VIZINHANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – DESPESAS DE NATUREZA PROPTER REM – BEM DE FAMÍLIA – LEI Nº 8.009/90 – IMÓVEL GERADOR DAS DESPESAS COBRADAS – PENHORABILIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO. A impenhorabilidade de que trata a Lei nº 8.009/90 não alcança as execuções por contribuições oriundas do próprio bem, por força do seu art. 3º, IV.

Os embargos de declaração opostos (fls. 152-153) foram acolhidos (fls. 158-161) apenas para sanar erro material no dispositivo do julgado, sem alteração de seu mérito.

A parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1º e 3º da Lei nº 8.009/90. Sustenta, em síntese, que o rol de exceções à impenhorabilidade do bem de família é taxativo e não comporta interpretação extensiva. Afirma que a obrigação de fazer decorrente de direito de vizinhança, referente à construção de muro divisório, não se enquadra na hipótese de "cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar", prevista no inciso IV do art. 3º do referido diploma legal. Aduz que o acórdão recorrido, ao equiparar a dívida a uma obrigação propter rem e inseri-la na exceção legal, contrariou frontalmente a norma federal que visa proteger o direito à moradia. Por fim, requer o provimento do recurso para restabelecer a decisão de primeira instância, que havia reconhecido a impenhorabilidade de seu imóvel residencial.

Foram apresentadas contrarrazões, pugnando pelo não provimento do recurso (fls. 200-206).

O recurso especial não foi admitido na origem (fls. 208-210), o que ensejou a interposição de agravo (fls. 213-221), o qual foi convertido no presente recurso especial por decisão de fl. 287.

É o relatório.

VOTO

O juízo de primeira instância, em fase de cumprimento de sentença, acolheu a impugnação da ora recorrente para reconhecer a impenhorabilidade de seu único imóvel residencial (fls. 83-84 dos autos na origem). O Tribunal de origem, em sede de agravo de instrumento interposto pelos ora recorridos, por unanimidade, reformou a decisão para afastar a proteção legal e autorizar a penhora, ao fundamento de que a dívida possui natureza propter rem e se enquadra na exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 .

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso.

De início, cumpre analisar os pressupostos de admissibilidade. O recurso especial foi interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

No que tange à alegada divergência jurisprudencial (alínea "c"), a parte recorrente limitou-se à transcrição de ementas, sem realizar o devido cotejo analítico

entre os acórdãos confrontados, deixando de demonstrar a similitude fática e a diferença de conclusões jurídicas, nos moldes exigidos pelos arts. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 (vigente à época) e 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça. A ausência do necessário confronto analítico entre os julgados impede o conhecimento do recurso por este fundamento, atraindo a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, por deficiência na fundamentação.

O recurso, contudo, merece ser conhecido pela alínea "a" do permissivo constitucional. A matéria referente à aplicação dos artigos 1º e 3º da Lei nº 8.009/90 foi expressamente debatida no acórdão recorrido, restando preenchido o requisito do prequestionamento. Ademais, a controvérsia não demanda o reexame do conjunto fático-probatório, mas, sim, a reavaliação jurídica dos fatos assentados pelas instâncias ordinárias, o que afasta a incidência da Súmula 7 desta Corte.

A controvérsia cinge-se a definir se a dívida decorrente de condenação judicial em obrigação de fazer, atinente a reparos em muro divisório em razão de irregularidades na construção que colocavam em risco a segurança do imóvel vizinho, insere-se na exceção à impenhorabilidade do bem de família disposta no inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90.

A regra geral, estabelecida no artigo 1º da Lei nº 8.009/90, é a da impenhorabilidade do imóvel residencial próprio da entidade familiar, como forma de tutela do direito fundamental à moradia e da dignidade da pessoa humana. O artigo 3º do mesmo diploma, por sua vez, estabelece um rol de exceções a essa regra. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, tal rol é taxativo, não admitindo interpretação extensiva. A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA ANTERIOR AO CASAMENTO DO DEVEDOR. IMÓVEL EM QUE RESIDEM A ESPOSA E OS FILHOS. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÕES. ROL TAXATIVO. LEI 8.009/90 (ARTS. 1º E 3º). AGRAVO PROVIDO.

As hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família são taxativas, não comportando interpretação extensiva.

[...]

(AgInt no AREsp 1.158.338/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 14/8/2018, DJe 22/8/2018)

A questão em análise, todavia, não reside em criar uma nova exceção, mas em verificar se a obrigação em comento se enquadra, por sua natureza, em uma das hipóteses já previstas pelo legislador. O Tribunal de origem entendeu que a dívida se amolda à parte final do inciso IV do artigo 3º, que excepciona a impenhorabilidade "para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar".

O acórdão recorrido fundamentou sua conclusão no caráter propter rem da obrigação, como se extrai do seguinte trecho (fl. 147):

Ora, o processo que presentemente se encontra em fase de cumprimento de sentença foi instaurado exatamente em razão de irregularidade na construção e muro divisório, colocando em risco a integridade física e patrimonial dos autores, como reconhecido no anterior Acórdão desta Turma Julgadora (Apelação com Revisão nº 992.06.062755-6 – Voto nº 14.402), advindo deste fato a comprovação de que a obrigação em fase de execução está vinculada ao próprio bem, a autorizar sua penhora para que a obrigação seja satisfeita.

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte. A obrigação propter rem é aquela que deriva da titularidade de um direito real sobre a coisa, aderindo a ela e acompanhando-a nas suas mutações subjetivas. A despesa para conservação e reparo de muro divisório, essencial à segurança e à regularidade das propriedades limítrofes, é uma obrigação imposta não à pessoa do proprietário, mas àquele que detém a titularidade do imóvel, em função da própria coisa.

Esta Corte já teve a oportunidade de se manifestar no sentido de que o conceito de "contribuições devidas em função do imóvel", contido no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, não se restringe a tributos ou a despesas condominiais. Em caso análogo, que tratava de dívida de aluguel pelo uso exclusivo de imóvel em copropriedade, a Terceira Turma entendeu que, por se tratar de obrigação propter rem, a dívida enquadrava-se na referida exceção legal. Confira-se a ementa do julgado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. DÍVIDA CONTRAÍDA ENTRE OS EX-CONVIVENTES PELA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL QUE SERVIA DE MORADIA AO CASAL APÓS A DISSOLUÇÃO DO VÍNCULO CONVENCIONAL. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PROPOSTA PELA EX-CONVIVENTE. ALIENAÇÃO E PENHORA DE SUA QUOTA-PARTE PELO CREDOR. ADJUDICAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. DÍVIDA DE NATUREZA LOCATÍCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA AFASTADA. [...]

É admissível a penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel, eis que o aluguel por uso exclusivo do bem configura-se como obrigação propter rem e, assim, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família. Precedente.

[...]

(REsp 1.990.495/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/8/2023, DJe 22/8/2023)

O raciocínio aplicado no referido precedente é perfeitamente extensível ao caso dos autos. A obrigação de manter a estrutura divisória em condições de segurança é um dever inerente à propriedade e essencial para a coexistência pacífica e segura com os vizinhos. Trata-se de uma contribuição imposta pela lei (Código Civil,

arts. 1.297 e seguintes) em função do imóvel. Desse modo, o débito originado do descumprimento de tal obrigação constitui uma "contribuição devida em função do imóvel familiar", para os fins do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

É de se notar, ainda, que a situação é distinta daquela relativa às taxas de associação de moradores, em que esta Corte entende pela natureza pessoal da obrigação, não se tratando, portanto, de exceção à impenhorabilidade. Naquele caso, a obrigação decorre do ato de se associar, e não da mera titularidade do imóvel. A esse respeito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO PESSOAL. BEM DE FAMÍLIA. PRESERVAÇÃO. INOVAÇÃO DE TESE.

A cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores não permite a penhora de bem de família.

[...]

(AgInt no REsp 1.321.446/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/9/2016, DJe 11/10/2016)

No caso em exame, a obrigação não nasce de um vínculo associativo, mas do próprio direito de propriedade e das limitações e deveres que a lei a ele impõe no âmbito do direito de vizinhança. Assim, a dívida está umbilicalmente ligada ao bem, amoldando-se à exceção legal, tal como corretamente concluiu o Tribunal de origem.

Portanto, o acórdão recorrido não promoveu interpretação extensiva da norma, mas apenas aplicou a exceção legal a uma situação que nela se enquadra perfeitamente, em consonância com a natureza propter rem da obrigação e com a jurisprudência desta Corte sobre o tema.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, visto que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento que ataca decisão interlocutória.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.879.011 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2014/0305699-6

Número de Origem:

00019824620048260281 00844156220138260000 19824620048260281 281012004001982

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA DAS GRACAS WAISBICH

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE CARVALHO - SP090460

AGNALDO LUIS FERNANDES E OUTRO(S) - SP112438

RECORRIDO : EDISON ANTONIO GUIDI

RECORRIDO : EDILMA DIAS DE SOUZA GUIDI

ADVOGADA : EDA MARIA BRAGA DE MELO - SP107405

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026